

AVEC VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

#107 / Juillet 2021

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
27 MAI 2021

OPH
LA FÉDÉRATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Encourager la contractualisation et réaffirmer nos valeurs

DOSSIER P.4

P.9 EXPERTISE RH

Harmonisation des CCN
des OPH et des COOP
HLM : signature de
l'accord de convergence

P.10 EXPERTISE JURIDIQUE

Amendements
de la FOPH au projet
de loi 3DS

P.11 VIE DES OFFICES

Inolya : donner une
deuxième vie aux
équipements pour
des maisons d'urgence

81^e CONGRÈS HLM À BORDEAUX

28, 29 et 30 septembre : 81^e Congrès HLM à Bordeaux. Il aura pour thème « Construire, inclure, penser l'avenir ». Retrouvez la Fédération sur le stand des OPH, au niveau du Forum du Congrès.

Événements thématiques :

Le 28/09 à 11h30 : OPH : des valeurs et des actes.

Le 29/09 à 14h30 : Contractualisation entre OPH et collectivités : des approches plurielles.

28 septembre à 20h : dîner des OPH

WEBINAIRES DAF

14 septembre : sociétés de coordination, groupe TVA et combinaison

12 octobre : actualités comptables et prévisionnel à 10 ans

Publications



Activité et statistiques financières des OPH en 2019



Rapport d'activité de la Fédération



L'activité des offices : premiers résultats pour 2020



L'essentiel de l'année 2020



Carnet

**Disparition de Raymond Haeffner**

Raymond Haeffner est décédé le 27 juin 2021, à l'âge de 68 ans. Conseiller fédéral de 2010 à 2018, administrateur de CUS Habitat, ce militant socialiste né à Utzig, dans le Bas-Rhin, père de deux enfants, était apprécié par ses proches et ses collaborateurs pour ses qualités d'écoute, ses convictions défendues avec fougue et son sérieux, mais aussi pour sa gentillesse et son respect des autres.

La Fédération adresse ses pensées affectueuses à sa famille et ses amis.

« Raymond a passé sa vie à travailler sur les questions du logement social, notamment en étant pendant des années représentant de la CNL au sein de nos instances », a réagi Marcel Rogemont, président de la FOPH. « Je garde le souvenir d'une personne qui avait chevillé au corps la volonté de faire vivre le mot humanisme. C'était un vrai citoyen qui avait le respect de la personne et de la République ».

Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat • **Directeur de la publication** Marcel Rogemont • **Directeur de la rédaction** Laurent Goyard • **Rédactrice en chef** Axelle Lebigot-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon, Céline Mussard, Stéphanie Schwartz • **Réalisation** Agence Cito • **Impression** Hauts de Vilaine sur papier recyclé • **Crédits photos** p.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 : H. Thouroude/FOPH ; p.9 : T.-L. Wu/stock.adobe.com ; p.11 : Inolya ; p.12 : © Do the right production.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08
Tél. 01 40 75 78 00 • contact@foph.fr - www.foph.fr

Réaffirmons nos valeurs

Parce que, depuis des années, on entend le petit refrain qui répète que notre modèle est dépassé, inadapté au nouveau monde, et qu'il convient de le réformer. Parce que d'aucuns voudraient faire prévaloir une vision économiste de notre activité, alors même que notre mission s'inscrit dans la non-lucrativité au service d'une vraie solidarité. Et parce que pendant toute la crise sanitaire, les offices ont été en première ligne, plus que jamais impliqués dans leur mission sociale d'accompagnement des plus fragiles. Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres encore, nous avons cette année choisi d'axer notre Assemblée générale sur la réaffirmation des valeurs fondatrices des OPH. Des valeurs sur lesquelles nous nous construisons inlassablement et qui nous caractérisent. Des valeurs humanistes résolument tournées vers l'avenir.

Réaffirmer ces valeurs pour rappeler que les locataires que nous accueillons, et que nous accueillerons, désignent notre utilité sociale comme partie prenante du pacte républicain. Pour rappeler aussi notre légitimité au plus près des élus, car ce sont eux qui décident où l'on construit et qui sont appelés à la gouvernance de nos organismes. Rappeler également que notre action repose sur la non-lucrativité, essentielle à notre mouvement, sans perdre de vue que tout euro dépensé doit l'être à bon escient.

Cette réaffirmation des valeurs renforce notre responsabilité devant les trois grands défis que nous avons à relever. Tout d'abord, l'Anru, qui pèse lourdement sur les capacités d'investissement des offices avec un NPNRU évalué à 15 milliards d'euros. Deuxièmement le défi de la transition énergétique, avec l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, ambition qui n'est crédible qu'à condition que soient injectés 400 M€ de fonds gratuits

(subventions) chaque année pour les offices. Et enfin le défi de la construction neuve, pour pouvoir répondre à une demande toujours très forte de logement social.



Marcel Rogemont

Président de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

Ce message, il convient de le faire passer avec force, dans un contexte où l'État ne subventionne plus le logement social, augmente le taux de TVA pour la majorité de nos constructions et nous ponctionne, avec le financement des APL par les loyers des locataires.

Notre Assemblée générale, qui a été aussi celle de la mise en valeur de la contractualisation, une pratique vertueuse pour nos offices, doit nous permettre de marteler nos revendications. Nous devons être fermes et continuer de clamer la nécessité

d'une TVA à 5,5 % pour les PLUS et la mise en extinction de la RLS. J'appelle de mes vœux l'élaboration collective d'un pacte pour les HLM, pour que nos ambitions soient aussi celles d'un gouvernement dont les injonctions sont souvent contradictoires. Ensemble, agissons, façonnons nos outils aujourd'hui pour que demain nous soyons au rendez-vous de la solidarité dans cette République qui en manque tant.

**Réaffirmer nos valeurs
pour rappeler que les
locataires que nous
accueillons, et que nous
accueillerons, désignent
notre utilité sociale
comme partie prenante du
pacte républicain.**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Réaffirmer les valeurs des OPH et promouvoir la contractualisation



ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
27 MAI 2021



Dans un contexte de crise sanitaire qui a vu des offices plus que jamais impliqués dans leur mission sociale, l'AG 2021, organisée à Paris et diffusée en visioconférence, était consacrée à deux thématiques majeures. D'une part la contractualisation avec les collectivités, qui doit permettre de renforcer les OPH en tant qu'acteurs incontournables au service des territoires. D'autre part la réaffirmation des valeurs fondatrices des offices, non négociables, pour aborder les défis de l'avenir en s'appuyant sur des bases fortes.



Assemblée générale



C'est devenu une habitude. Pour la deuxième année consécutive, mesures sanitaires obligent, l'Assemblée générale de la Fédération des OPH s'est déroulée en visioconférence. Ce qui n'a pas empêché les Offices Publics de l'Habitat de se mobiliser en nombre pour assister à ce temps fort annuel, réunissant les acteurs du logement social dont le travail a été fortement marqué ces derniers mois par la crise sanitaire : « On a vu pendant cette période que les offices étaient parfois les seuls services publics à rester actifs auprès de nos concitoyens », a expliqué **Marcel Rogemont**, président de la Fédération. « Je tiens à rendre hommage à toutes les personnes qui ont fait vivre ce service public ».

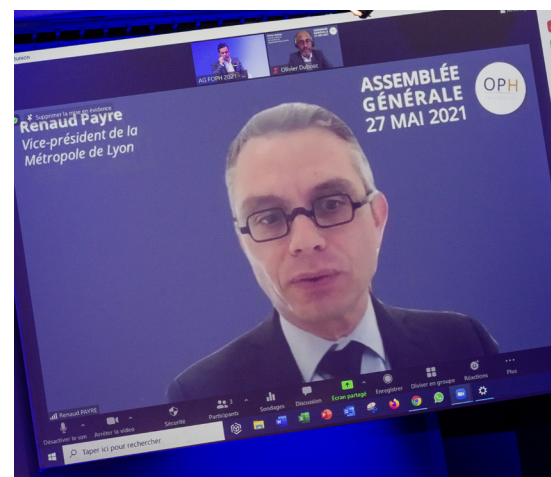
CONTRACTUALISER POUR RENFORCER LE RÔLE DES OPH AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS

Le début de cette journée animée par le directeur général de News Tank Cities, Razy Hammedi, était consacré à la partie statutaire de l'AG. L'occasion pour **Dominique Estrosi-Sassone**, sénatrice des Alpes-Maritimes et secrétaire générale de la FOPH, d'évoquer les temps forts de ces derniers mois, et de se réjouir d'une des plus importantes victoires du mouvement, remportée en 2020 : « Nous avons enfin eu gain de cause en obtenant dans la loi de finances rectificative n°3 que les collectivités de rattachement puissent souscrire les titres participatifs émis par leurs offices. C'est

un combat que nous menions depuis longtemps ».

Après que l'activité des offices et le rapport financier 2020 ont été présentés par **Jacques Hojlo**, président du CFA, et **Christophe Bouscaud**, trésorier de la Fédération, l'Assemblée générale a ouvert sa première table ronde, intitulée « Contractualiser nos engagements au service des territoires ». Une séquence dédiée à l'intérêt que représente cette pratique (déjà adoptée par 20 à 30 % des OPH) autant pour les offices que pour leur collectivité de rattachement. « La contractualisation permet de sécuriser l'office sur des objectifs autres que ses missions traditionnelles, d'aller sur des missions nouvelles, d'innover », a expliqué **Hervé Petit**, directeur Stratégies Urbaines et Sociales de HTC, qui a participé à l'élaboration du guide sur la contractualisation (voir p. 6). « Les collectivités veulent, quant à elles, pouvoir compter sur un opérateur efficient, dans de bonnes conditions financières et dans un souci d'efficacité de l'action publique ».

Les intervenants ont un à un vanté les atouts de cet outil à même de renforcer le rôle des offices aux côtés des collectivités. « La contractualisation permet d'asseoir encore davantage nos OPH dans leur rôle de partenaires privilégiés des élus et des collectivités, et comme aménageurs des territoires », a plaidé **Gatienne Doat**, administratrice de Périgord Habitat et présidente de la commission Prospective de la Fédération des



➤ Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon.

OPH, qui a dirigé un groupe de travail sur le sujet, groupe notamment composé de représentants d'OPH.

Propos illustrés par différents représentants d'offices, présents autour de la table, dont **Céline Reynaud**, directrice générale d'Est Métropole Habitat : « Sur notre territoire, la contractualisation nous pose comme un partenaire privilégié de la métropole, un acteur sur lequel la collectivité peut s'appuyer pour mettre en œuvre ses politiques publiques, en matière de construction, de réhabilitation, de prise en compte du vieillissement, etc. ». Même enthousiasme du côté de Sarthe Habitat, avec le témoignage de **Guy Henrion**, son directeur général : « Avec la contractualisation, nous contribuons à l'élaboration de la stratégie départementale ».

SÉCURISER FINANCIÈREMENT LES OPH

L'intérêt suscité chez un nombre croissant d'OPH par la contractualisation repose également en grande partie sur l'aspect financier du dispositif, qui permet aux organismes d'installer leur action dans un contexte sécurisé et sur un temps relativement long. « La métropole s'engage à nous



➤ À l'écran, Olivier Dubosc, directeur général des services du département de la Sarthe. Sur scène, Guy Henrion, directeur général de Sarthe Habitat, Céline Reynaud, directrice générale de Est Métropole Habitat.

Emmanuelle Wargon s'adresse aux OPH

En fin de matinée, Emmanuelle Wargon a rejoint la scène pour s'exprimer pendant une vingtaine de minutes. La ministre déléguée en charge du logement a approuvé le choix du thème de la réaffirmation des valeurs pour cette AG. « Je ne peux qu'être d'accord, portant moi-même les valeurs du logement social. Je salue votre travail, votre sens du service public et votre engagement de tous les instants ». Elle a également évoqué la contractualisation, l'autre thème du jour : « Avec cette pratique, l'idée est d'accepter de prendre du temps au début pour en gagner par la suite, de prendre le temps de se comprendre avec les élus ».

La ministre a rappelé son objectif de 250 000 agréments en deux ans. « C'est difficile, mais nous avons besoin d'une forme de choc positif pour répondre aux demandes. Je sais que vous êtes mobilisés et serez au rendez-vous ».

Elle a affirmé son soutien à la loi SRU, puis a dit souhaiter que figure dans la loi 3DS la question des travailleurs essentiels, remerciant au passage la FOPH pour son étude sur le logement des travailleurs clés en Île-de-France (disponible sur le site de la FOPH). Elle a indiqué souhaiter donner deux ans

supplémentaires pour les réformes du passage à la gestion en flux et de la cotation de la demande.

Emmanuelle Wargon a par ailleurs salué l'engagement des offices en matière d'amélioration du parc, insisté sur l'importance des regroupements, et exhorté les OPH à continuer de construire, avant de conclure : « Je sais pouvoir compter sur le mouvement des OPH, et vous pouvez compter sur mes engagements sans faille ».



▲ Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement et Marcel Rogemont, président de la FOPH.

donner des dotations qui nous sécurisent », a expliqué **Céline Reynaud**. « Avec des financements projetés à horizon six ans, la contractualisation nous offre une vraie visibilité pour travailler sereinement. Elle permet également de partager davantage et de se coordonner avec les autres OPH de la métropole. Enfin, elle permet d'établir un dialogue, puisqu'au terme des six années, on prend le temps de l'évaluation ».

La table ronde recevait également **Olivier Dubosc**, directeur général des services du département de la Sarthe, qui a contractualisé à hauteur de 5,5 M€ avec son office départemental, Sarthe Habitat : « L'étalement sur six ans a le mérite de sanctuariser des crédits et de permettre à l'office de se fixer des objectifs précis sur des sujets tels que l'adaptation au vieillissement, la rénovation énergétique, etc. Cela garantit l'alignement des opérateurs départementaux sur une même stratégie. Les politiques seront d'autant

plus efficaces qu'on les portera en groupe ».

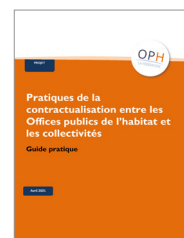
Une position partagée par un autre représentant de collectivité, **Renaud Payre**, vice-président de la Métropole de Lyon, qui a énuméré les trois grands enjeux de la contractualisation sur son territoire : l'augmentation de la production ; la réhabilitation énergétique ; et la coordination des trois offices de la métropole : « Nous voulons que la capacité d'innover de l'un profite aux deux autres. Les futurs contrats de plan que nous sommes en train de rédiger doivent avancer sur cette coordination, ainsi que sur les questions de gouvernance et d'évaluation ».

Guy Henrion a incité les acteurs du logement social à passer à la contractualisation afin d'adopter une attitude proactive, d'être force de proposition, et de bénéficier d'un appui financier. « À travers elle, on se rend compte que les stratégies des OPH et de leur département se rencontrent très lar-

gement », a-t-il déclaré. Au moment de conclure ce temps d'échange en présence de la ministre déléguée en charge du logement, **Renaud Payre** a une fois de plus réaffirmé l'importance de la contractualisation, tant pour les offices que pour les collectivités. ●

Guide pratique sur la contractualisation

Retrouvez le guide « Pratiques de la contractualisation entre les OPH et les collectivités », publié par la Fédération des OPH.



RÉAFFIRMER LES VALEURS FONDATRICES DES OPH

> Savoir d'où l'on vient pour définir où l'on va. Tel aurait pu être le slogan du second temps fort de la journée : la table ronde intitulée « Réaffirmer nos valeurs » qui visait à présenter aux offices le manifeste du même nom, rédigé avec l'assistance du cabinet 1630 Conseil, et publié à l'occasion de l'AG par la Fédération des OPH. « Les valeurs, c'est ce qui nous anime, ce qui fait notre fierté, là où nous puisons notre force », a introduit **Isabelle Rueff**, directrice générale d'Alpes Isère Habitat, présidente de l'Institut HLM de la RSE, qui a dirigé ces travaux pour la Fédération. « Nous avons débattu sur la nécessité d'intégrer à ce manifeste la dimension économique, pour finalement considérer que ce n'était pas en tant qu'acteur de l'économie que nous nous distinguions, et que ce qui faisait notre singularité était d'être au service d'une mission d'utilité sociale ». Les auteurs du manifeste ont défendu ce projet comme devant contribuer à faire taire les critiques parfois adressées au mo-

Ce texte porte une volonté de fierté et d'assurance et vise à montrer le dynamisme des offices, qui sont à l'écoute du monde contemporain et sont à même de lui apporter des réponses et des solutions.



▲ De gauche à droite : Razzy Hammadi, directeur général de News Tank Cities, Isabelle Rueff, directrice générale de Alpes Isère Habitat, Marcel Rogemont, président de la FOPH et Bertrand Moineau, associé fondateur du cabinet 1630 Conseil.

dèle des OPH, présumé dépassé. « Ce texte porte une volonté de fierté et d'assurance et vise à montrer le dynamisme des offices, qui sont à l'écoute du monde contemporain et sont à même de lui apporter des réponses et des solutions », a appuyé **Bertrand Moineau**, associé fondateur du cabinet 1630 Conseil.

LES CINQ VALEURS CARDINALES

Avant d'ouvrir le débat entre les différentes personnalités invitées autour de la table, les cinq valeurs cardinales présentées dans le manifeste ont été détaillées par Isabelle Rueff.

L'humanité. « Les locataires sont notre raison d'être, ils sont à l'origine de notre action et en sont la finalité. C'est vers eux prioritairement que nous sommes tournés, c'est pour eux que nous construisons, ce sont eux que nous accompagnons. L'attention portée aux autres et la bienveillance sont fondamentales ».

La fidélité aux territoires. « Elle fait partie de notre ADN car les territoires nous définissent et définissent notre action. Ce sont eux qui nous dictent ce que nous devons faire : construire en zones tendues, requalifier en zones de renouvellement urbain, améliorer les équipements ici, agir pour les personnes âgées, etc. ».

La non-lucrativité. « Notre moteur, c'est la mission de service public. N'ayant pas à rémunérer d'actionnaires, nous bénéficions de cette autonomie qui nous permet d'intervenir dans le sens de l'intérêt général. L'absence de capital devient une force en ceci qu'elle nous donne la liberté d'agir et la capacité de nous engager sur des opérations parfois moins rentables ».

L'innovation. « Pour assurer la continuité des services publics même dans les périodes de crise comme celle que nous avons traversée, il faut faire preuve d'une vraie capacité d'adaptation ».

L'horizontalité. « Notre vision du monde repose sur un modèle où toutes les parties prenantes sont associées au projet : locataires, territoires, élus, salariés, etc. ».

Le président de la Fédération des OPH a rebondi sur cette présentation et insisté sur l'importance qui devait être donnée à ce document. « Pourquoi réaffirmer ces valeurs ? », a questionné **Marcel Rogemont**. « Parce qu'alors que les lois économiques voudraient nous imposer de faire tourner le capital et changer notre modèle, nous devons rappeler qui nous sommes et l'importance de notre participation au pacte républicain. Cette vision économiste de notre action finit par nous éloigner de l'essentiel. Il convient de redonner un sens au mot solidarité et de rappeler que nous sommes le patrimoine de ceux qui n'en ont pas ».

Tandis que le micro passait de main en main entre les différentes personnalités de la table ronde, la valeur d'humanité fut illustrée par **Chantal Boucher**, administratrice de Valophis, représentante des locataires, qui a cité les actions mises en place par son OPH pendant les confinements successifs : « Beaucoup d'appels téléphoniques ont été passés, beaucoup de mesures d'accompagnement ont été prises en direction des locataires isolés ou en difficulté, avec par exemple des étalements de paiement sur 24 mois. Nous avons œuvré au maintien d'une proximité, en maintenant une relation de confiance ».

UN REGARD PHILOSOPHIQUE

Invitée à apporter un regard extérieur sur le sujet, **Cynthia Fleury** a rebondi sur différents points passés en revue, et notamment la valeur d'horizontalité : « Elle nous renvoie à la notion des communs, à la nécessité de prendre en considération la pluralité des acteurs. On ne peut accéder à une ressource sans prendre en considération toutes les parties prenantes, avec lesquelles on invente un mode de gouvernance ». La philosophe et psychanalyste a également cité la non-lucrativité comme



▲ De gauche à droite : Cynthia Fleury, philosophe et psychanalyste, Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis et Chantal Boucher, administratrice de Valophis.

une valeur permettant de « s'extraire des modes prédateurs d'hyper-rentabilité, dans un monde où la confiance s'estompe. Nous avons une rentabilité mais c'est celle du temps long ».

Une thématique du temps long reprise par **Jérôme Saddier**, président du Crédit Coopératif, président d'ESS France. « Nous avons, dans l'économie sociale et solidaire, un rapport au temps différent. Il faut que les arbitrages permettent de laisser du temps, de se défaire de l'immédiateté du rendement financier. Il faut réapprendre à concilier les intérêts ».

Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis, a mis en perspective la publication de ce manifeste avec la période dans laquelle elle s'inscrit, notamment marquée par la crise sanitaire. « Au

sortir de la crise du Covid, qui a touché tout le monde mais s'est aussi avérée très injuste d'un point de vue social, la période est idéale pour réaffirmer nos valeurs. La crise que nous venons de vivre nous invite à davantage de service public et de partage de la richesse, à des relocalisations et à une nouvelle souveraineté économique et sociale ». Et le vice-président de la FOPH d'ajouter : « La parenthèse de l'ultralibéralisme ouverte au début des années 80 est en train de se refermer. Il va y avoir un débat de forte acuité, voire un combat sur le modèle qui va être le nôtre. La Fédération pose avec ce manifeste une contribution nécessaire à ce débat ». ●

« Réaffirmer nos valeurs »

Retrouvez le manifeste « Réaffirmer nos valeurs » publié par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.

Ce document, préparé avec le cabinet 1630 Conseil, énonce les principales valeurs fondatrices de l'action des Offices Publics de l'Habitat. Il vise à identifier dans quelle mesure les OPH, guidés par ces valeurs, doivent être utiles aux territoires et comment cela doit se traduire au niveau de leur action quotidienne. Le manifeste repose sur un travail mené de janvier à avril 2021 et réunissant des directeurs généraux d'OPH et les équipes de la Fédération des offices.



HARMONISATION DES CCN DES OPH ET DES COOP HLM : SIGNATURE DE L'ACCORD DE CONVERGENCE

➤ Depuis plusieurs années le ministère du travail a engagé un chantier de restructuration des branches professionnelles. Ce travail poursuit l'objectif de rendre plus lisible le paysage conventionnel, de dynamiser la négociation collective des branches et permettre à celles-ci de remplir leurs différentes missions (définition des conditions d'emploi et de travail des salariés, régulation de la concurrence, formation professionnelle). C'est dans ce contexte, qu'à compter de 2018, la branche des Coopératives HLM et la branche des Offices Publics de l'Habitat ont engagé un dialogue en vue du rapprochement de leur CCN d'origine. En novembre 2018, un arrêté portant fusion des champs conventionnels des conventions collectives nationales des sociétés coopératives d'HLM et du personnel des Offices Publics de l'Habitat, est venu acter ce rapprochement. Depuis, un dialogue social s'est engagé entre les représentants des salariés et les représentants des employeurs de deux branches afin d'esquisser les contours d'une future nouvelle convention collective commune. En effet, la loi fixe un délai de cinq ans aux partenaires sociaux pour négocier et parvenir à la mise en place d'une nouvelle convention collective sur un nouveau périmètre s'appliquant à l'ensemble des personnels relevant de la branche.

La première pierre de cette future « maison commune » vient d'être posée par la mise à la signature d'un accord de méthode pour la convergence des conventions collectives nationales des branches du personnel des sociétés coopératives d'HLM et du personnel des Offices Publics de l'Habitat. Cet accord vient définir la méthode et le calendrier retenu



par les partenaires sociaux afin d'aboutir à une nouvelle convention collective commune. L'accord constitue ainsi une instance paritaire de négociation apte à entamer cette négociation jusqu'à la nouvelle mesure de la représentativité des branches prévue en 2021. Cette instance paritaire de négociation cédera place à une CPPNI correspondant au champ fusionné après la parution de l'arrêté de représentativité pris au niveau de la nouvelle branche, et elle poursuivra le travail amorcé par l'instance paritaire de négociation. Cette dernière ne se substitue pas aux Commissions paritaires et organes préexistants au sein de chaque branche à l'origine de la fusion, qui continuent d'exercer leurs attributions respectives conformément à l'article L. 2261-33 du code du travail dans la limite du délai légal de cinq ans. L'accord détermine la composition de cette instance, ses attributions, ses modalités et moyens de fonctionnement. Cette méthode vise à permettre l'édification d'une nouvelle convention collective qui s'appuiera sur l'identité des métiers des deux branches, tout

en préservant les spécificités propres à chacune des branches. Les partenaires sociaux ont d'ores et déjà identifié une série de thèmes de négociation au sein de cet accord.

La mise en œuvre de celui-ci a débuté lors de la réunion commune du 2 juillet 2021. ●

Dernière minute

Dans une décision rendue le 1^{er} juillet 2021, le Conseil d'État a définitivement rejeté le recours de Fédération nationale des salariés de la construction et du bois CFDT contre l'arrêté du 16 novembre 2018 qui rapproche les CCN du personnel des sociétés coopératives d'HLM et des Offices Publics de l'Habitat. Par ce jugement, la Haute Cour valide la fusion de ces deux branches du secteur HLM, ce qui renforcera la légitimité des partenaires sociaux dans la mise en œuvre de l'« accord de méthode » en cours de signature à l'instant où nous écrivons cet article.

AMENDEMENTS DE LA FOPH AU PROJET DE LOI 3DS

 Un premier amendement de la FOPH propose de réintégrer la participation au CA de l'office du secrétaire du CSE, avec voix consultative, de confirmer la participation directe et effective (voix délibérative) du personnel de l'organisme et de supprimer la représentation des organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège.

Un deuxième prévoit la co-présidence du CRHH par un élu local.

Un troisième généralise la démarche d'expérimentation portant sur le classement des communes au regard du zonage dit Pinel relatif à la tension entre l'offre et la demande de logement, aux régions qui entendent la mettre en place de manière volontaire.

Un dernier amendement permet aux EPCI, dotés de la compétence habitat, volontaires, d'expérimenter sur les périmètres en cause, des dispositifs d'attribution adaptés à leur problématique spécifique, particulièrement de vacance. ●

NOS AMENDEMENTS AU PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

 Par la loi Elan, a été ajouté, à l'article L421-3 du CCH, le 2° ter pour permettre aux collectivités de mandater leurs OPH rattachés pour des opérations de construction ou d'aménagement relevant des compétences de ces dernières. Alors que les collectivités sont également très demandeuses de pouvoir compter sur leur opérateur naturel qu'est l'OPH face aux besoins en matière de réhabilitation, d'entretien et de rénovation de leurs équipements immobiliers, la Fédération a proposé un amendement au projet de loi Climat et Résilience, qui vise à ajouter les travaux de réhabilitation, d'entretien et de rénovation notamment énergétique.

La Fédération en a profité pour ajouter aux bénéficiaires de ces prestations les EPCI et les membres des syndicats

mixtes de rattachement des OPH.

De plus, compte tenu des besoins d'une manière générale très importants en matière de rénovation énergétique des patrimoines immobiliers publics et privés, il apparaît nécessaire de raisonner désormais à l'échelle d'un territoire dont le périmètre sera différent en fonction du marché local du logement. Les offices ont développé une expertise reconnue en matière de réhabilitation énergétique. Présents de manière pérenne sur des territoires tendus comme détendus, ils sont en effet des interlocuteurs de confiance qui seront en première ligne pour activer, voire piloter, cette dynamique de massification.

Ainsi, la Fédération a proposé un amendement au projet de loi qui vise à donner la capacité aux OPH de réaliser, pour le compte de tiers, toute

Les offices ont développé une expertise reconnue en matière de réhabilitation énergétique.

opération ou tous travaux de rénovation énergétique. Cela concerne les logements privés individuels et collectifs ainsi que les bâtiments détenus par des personnes publiques ou privées. Ces amendements, adoptés, figurent aux articles 45 quinquies A et B du texte du projet de loi, modifié par le Sénat, n° 4302 de l'Assemblée nationale du 30 juin 2021. ●

INOLYA

DONNER UNE DEUXIÈME VIE AUX ÉQUIPEMENTS POUR DES MAISONS D'URGENCE

➤ De toutes petites maisons mobiles de 10 m² aux allures de caravanes, posées sur un châssis de remorque. Une kitchenette, une table à manger, un sanitaire, un lit et parfois une mezzanine. Des Tiny Houses, traduire « maisons minuscules », sont conçues par l'association Castor Méditatif pour servir d'hébergements d'urgence à destination des personnes en grande difficulté : mal logés, victimes de violences domestiques, etc. Les premières seront bientôt prêtes à l'emploi.

Dans le cadre du lancement du projet, ses instigateurs et les responsables d'Inolya ont décidé de nouer un partenariat pour réutiliser les équipements des logements démolis par l'OPH.

« En tant que maître d'ouvrage, nous générons énormément de déchets », explique Sylvie Legond, responsable RSE d'Inolya. « Il est de notre responsabilité de se demander comment les limiter ou simplement leur donner une nouvelle vie ».

Les opérations de récupération sont simples. Les deux parties se donnent rendez-vous sur un site voué à la démolition, afin de réaliser l'inventaire de ce qui pourra servir à équiper les Tiny Houses : robinetterie, éviers, portes intérieures, tableaux électriques, boîtes aux lettres, fenêtres et portes-fenêtres... Tous les éléments passent au crible d'un diagnostic amiante puis, en cas de feu vert, sont prélevés par l'association elle-même.

Cette démarche, contractualisée, a fait



l'objet d'une convention de don. L'association prévoit la mise en service de 10 maisons par an sur les quatre prochaines années. ●

OPAC DE LA SAVOIE

L'OPAC DE LA SAVOIE TENTE L'AVENTURE ENERGIESPRONG

➤ C'est une première pour l'Opac de la Savoie. L'office s'apprête à réaliser la réhabilitation thermique de 99 logements, dans deux immeubles collectifs, à Montmélian, en ayant recours au programme EnergieSprong. La démarche prévoit de déployer des rénovations zéro énergie en site occupé et en un temps court, essentiellement en posant des façades préfabriquées hors site. Elle engage toutes les parties prenantes dans une garantie zéro énergie sur 30 ans. L'opération permettra de faire passer ces appartements de l'étiquette F à A.

Bien plus onéreux qu'une réhabilitation classique, le recours à EnergieSprong a été rendu possible par l'appel à projet MassiRéno, lancé par le ministère de la Transition écologique pour soutenir financièrement l'industrialisation des rénovations énergétiques, et dont l'OPH est l'un des 10 lauréats avec un autre office : Partenord. « Cela va nous apporter 1 520 000 € d'aide directe, sur les 10 M€ du coût total du projet, le reste se partageant entre éco-prêts bonifiés, prêts classiques, fonds propres liés au dégrèvement de TFPB et CEE, ainsi

qu'une participation des locataires », explique Philippe Marteel, responsable du service patrimoine.

DÉVELOPPER ET PÉRENNISER UNE FILIÈRE

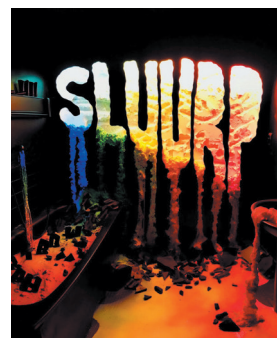
Si l'investissement reste élevé en dépit du soutien apporté par MassiRéno, l'Opac de la Savoie est catégorique sur la nécessité de faire un premier pas vers EnergieSprong, perçu comme un dispositif d'avenir, à condition de favoriser le développement d'une vraie filière : entreprises de préfabrication et revêtement de façades, électriciens spécialisés dans le photovoltaïque, etc. ●

BAIE DE SOMME HABITAT

EXPO ÉPHÉMÈRE DE STREET ART AVANT DÉMOLITION

➤ Un dernier coup d'éclat avant de disparaître. Dans le quartier du Soleil Levant à Abbeville (80), une barre d'immeuble de 24 appartements destinée à la démolition s'est transformée en musée d'arts urbains. Sur plus de 2 500 m², artistes, peintres, graphes des quatre coins de la planète sont venus donner vie à ce lieu éphémère, baptisé « Transition », pour une exposition spectaculaire. Le projet naît en 2019, à l'initiative de l'association 80100 Skatepark et de son fondateur Yann Colignon, qui souhaite profiter de cette surface généreuse pour apporter un événement culturel au cœur d'un quartier. Enthousiaste, l'OPH Baie de Somme Habitat a tout de suite adhéré, et entrepris les travaux nécessaires à sa réalisation : mise en conformité des lieux, sécurité incendie, démontage de portes et petits travaux pour faciliter la circulation, installations électriques, équipements internet, etc. Ouverte le 19 mai, l'exposition fermera ses portes le 29 août 2021.

Réservations en ligne sur <https://www.transition-espace-ephemere.com/> ●



▲ En haut, détournement de la fonction première des matériaux habituellement utilisés sur les chantiers (bâche, plâtre, câbles et peintures) par Romain Froquet. *Le comptoir* de 50CL CREW. En bas, de gauche à droite : l'artiste POPAYE, 156 All Starz, *Caddies* de Monsieur BMX et *Salle de bain* de Haribow.